

«Παγώνουν» οι αντικειμενικές τιμές μέχρι τις εκλογές

Του ΘΑΝΑΣΗ ΛΥΡΤΣΟΓΙΑΝΝΗ

Η δημοσκοπική πτώση της Νέας Δημοκρατίας ευνοεί τους ιδιοκτήτες ακινήτων. Σύμφωνα με πληροφορίες η κυβέρνηση αναμένεται να αποφασίσει να διατηρηθούν οι αντικειμενικές τιμές «παγωμένες» μέχρι το 2027. Το μέτρο θα ισχύσει σε ολόκληρη τη χώρα κι αυτό κόντρα στο ράλι των τιμών που συνεχίζεται στην κτηματαγορά και παρά το γεγονός ότι η τελευταία αναπροσαρμογή των τιμών έγινε τον Ιούνιο του 2021. Η κυβέρνηση επιλέγει να μην «πειράξει» τις αντικειμενικές αξίες τουλάχιστον μέχρι τις εκλογές.

Η κίνηση αυτή συνδέεται με το οξύ στεγαστικό πρόβλημα αλλά και την ανάγκη να συνεχιστεί ο ανοδικός ρυθμός των επενδύσεων στο real estate, λένε στην κυβέρνηση, αλλά ο κύριος λόγος είναι καθαρά εκλογικός.

Μια αύξηση των αντικειμενικών τιμών, ειδικά στις περιοχές που έχει ανοίξει σημαντικά η «ψαλίδα» μεταξύ αντικειμενικών και εμπορικών, θα προκαλούσε ένα νέο σπιράλ ανόδου των πραγματικών τιμών που θα επηρέαζε τις τσέπες των νοικοκυριών και τον πληθωρισμό.

Οι επιβαρύνσεις για τους φορολογούμενους θα ήταν σημαντικές ακόμα και στις περιπτώσεις που καλύπτονται από τα αφορολόγητα όρια καθώς οι νέες τιμές θα «φούσκωναν» τα έξοδα (συμβολαιογραφικά έξοδα, τέλη μεταγραφής στο Κτηματολόγιο, αμοιβή μεσίτη) για όσους αγοράζουν ένα ακίνητο ή γράφουν ένα σπίτι στα παιδιά τους ή τα εγγόνια τους.



Μια αύξηση των αντικειμενικών τιμών, ειδικά στις περιοχές που έχει ανοίξει σημαντικά η «ψαλίδα» μεταξύ αντικειμενικών και εμπορικών, θα προκαλούσε ένα νέο σπιράλ ανόδου των πραγματικών τιμών που θα επηρέαζε τις τσέπες των νοικοκυριών και τον πληθωρισμό. Οι επιβαρύνσεις για τους φορολογούμενους θα ήταν σημαντικές

ΕΝΦΙΑ

Επίσης η αύξηση των αντικειμενικών τιμών θα είχε αντίκτυπο στον ΕΝΦΙΑ και θα προκαλούσε ντόμινο αυξήσεων και σε άλλους φόρους και τέλη που επιβαρύνουν τα ακίνητα, τη στιγμή μάλιστα που η κυβέρνηση σχεδιάζει παρεμβάσεις με μειώσεις στους άμεσους φόρους στο επίκεντρο των οποίων βρίσκεται η μεσοία τάξη.

Σχεδόν τέσσερα χρόνια μετά την τελευταία αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών, τα στοιχεία του Μητρώου Αξιών Μεταβιβάσεων Ακινήτων καταγράφουν άλμα στις εμπορικές τιμές με τις μεγαλύτερες αποκλίσεις μεταξύ αντικειμενικών και πραγματικών τιμών να εντοπίζονται κυρίως στις ακριβές περιοχές της Αθήνας, των νοτιών και βορείων προαστίων του Λεκανοπεδίου.

Το Υπουργείο Οικονομικών, μπορεί να βάζει στον «πάγο» τις αντικειμενικές αξίες αλλά συνεχίζει να «τρέχει» την άσκηση της σταδιακής επέκτασης του αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων σε 2.167 περιοχές σε όλη τη χώρα.

Σε πρώτη φάση, αντικειμενικές αξίες θα αποκτήσουν περίπου 500 περιοχές σε όλη τη χώρα. Σύμφωνα με αρμόδιους παράγοντες, οι νέες εντάξεις θα γίνουν γιατί εκκρεμούν εδώ και αρκετά χρόνια και οδηγούν σε πολλές περιπτώσεις σε στρέβλωση της φορολογικής αξίας των ακινήτων καθώς οι τιμές καθορίζονται βάσει συγκριτικών στοιχείων με ό,τι αυτό συνεπάγεται, ενώ υπάρχει διαφορετική φορολογική μεταχείριση έναντι εκείνων που έχουν ενταχθεί στο σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού.

Την ίδια ώρα, στην αναμονή βρίσκονται 12 δήμοι για τις αλλαγές στις αντικειμενικές αξίες μετά την αποδοχή των ενστάσεων τους από το υπουργείο Οικονομικών. Πρόκειται για 36 περιοχές των δήμων Αγ. Αναργύρων-Καματερού, Βριλησίων, Χαλανδρίου, Γλυφάδας, Πειραιά, Ιθάκης, Καρπάθου, Λουτρακίου, Σύμης, Πύργου, Ρόδου και Λέρου.

Σύμφωνα με πληροφορίες, οι ιδιώτες εκμπτές ακινήτων που ανέλαβαν να επαναπροσδιορίσουν τις τιμές εκκίνησης στις συγκεκριμένες ζώνες δεν έχουν καταθέσει ακόμη τις προτάσεις τους στο υπουργείο Οικονομικών με αποτέλεσμα η διαδικασία να έχει καθυστερήσει σημαντικά.